


Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.**
Naslov / sedež / pošta **Železna cesta 18, 1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta **M.Sodin@Reitenburg.si**

Datum **16. 12. 2019**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana

	Mesna občina Ljubljana	Oddelek za urejanje prostora
sprejemni žig MOL Mestna uprava		
Prejeto:	16 -12- 2019	Signat.: BAJ
Številka zadeve:	35056-1/2018-21	Pril.: Vredn.:

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
2642/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/4	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/6	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/7	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/8	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/9	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/10	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2643/2	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2655/2	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2665/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2666/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana



3272/2 (del)	1725 - AJDOVŠČINA	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
3272/3	1725 - AJDOVŠČINA	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

Naročnik/investitor Reitenburg, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, načrtuje gradnjo kompleksa Vile in palače Schellenburg na lokaciji ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice (zemljiške parcele št. 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, 2655/2, 2665/1, 2666/1, 3272/2 (del) in 3272/3, vse k. o. 1725 – Ajdovščina).

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot deli enot urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) MS-132, MS-171 in MS-172. V območju lokacijske preveritve velja Občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14) (v nadaljevanju: OPPN), in sicer njegov del. Celoten OPPN obsega enoti urejanja prostora MS-171 in MS-172 ter del enote urejanja prostora MS-119 – Župančičevo ulico od Gosposvetske ceste do objekta Župančičeva ulica 9 – in del enote urejanja prostora MS-132 – južno polovico Gosposvetske ceste od objekta Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje kompleksa Vile in Palače Schellenburg dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOL ID in OPPN, in sicer v nekaj elementih:

- da se dopusti izvedba balkonov in oblikovnih elementov fasade objekta B ob Župančičevi ulici, ki segajo čez črto gradbene meje, določene v OPN MOL ID in niso dopustni v skladu z določili OPPN;
- da se dopusti preseganje gradbene linije na meji z v OPPN določeno javno površino v smeri Gosposvetske ceste, ki jo presegajo konzolno oblikovani elementi fasade objekta A, ki v vsakem nadstropju za približno 50 cm segajo nad javno površino;
- da se dopusti, da pod terenom v skupnem kletnem garažnem delu objektov A, B in C objekt v določenem delu sega preko meje gradbene parcele in meje prostorskih enot PE1 in PE2, določenih v OPPN (pri tem preseganje ostane v mejah zemljiške parcele v lasti investitorja).

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Ad a. – balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici

Odstopanja od določil OPN MOL ID: Balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici na severni lameli Palače Schellenburg (objekt B) presegajo gradbeno mejo, podano v OPN MOL ID na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja (odstavke e 23. člena odloka OPN MOL ID).

Objekt B je zasnovan v obliki ležeče črke H, proti Župančičevi ulici sta obrnjeni dve lameli objekta. Potek gradbene meje (GM) se med obema lamelama pravokotno zalomi. Najprej GM poteka po meji EUP MS-171, nato pa zavije proti notranjosti in proti severu, kjer poteka vzporedno z mejo EUP MS-171 vendar nekaj metrov proti notranjosti. Na južni lameli so balkoni in oblikovni elementi fasade ob upoštevanju določil OPN MOL ID dopustni, na severni lameli pa ne, kar ne omogoča vzpostavitve enakega izgleda fasad objekta ob Župančičevi ulici.

Odstopanja od določil OPPN: OPPN 106 - Kolizej v 59. členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev) podaja dopustna odstopanja od florisnih gabaritov stavbe B do +1,50 m za balkone in zunanje stopnice do kletnih shramb, razen ob Župančičevi ulici. Balkoni in oblikovni elementi fasade načrtovanega objekta B presegajo gabarite objekta, določene v OPPN, ob drugih fasadah in tudi ob Župančičevi ulici.

Ad b. – oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti

Odstopanja od določil OPN MOL ID: Konzolni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti presegajo gradbeno linijo, podano v OPN MOL ID na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. Po OPN MOL ID gradbeno linijo napušči (ipd.) lahko presegajo, izpolnjen pa mora biti tudi naslednji pogoj: »Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče,

nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50% površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.« (četrti odstavek 16. člena odloka OPN MOL ID).

V tem primeru predlagani poseg odstopa od določil OPN MOL ID, ker je najnižji konzolni del (napušč) načrtovan približno 4,30 m nad koto pritličja oziroma terena ob objektu A ob Gosposvetski cesti, kar je približno 0,70 m prenizko glede na določeno višino najmanj 5,00 m.

Odstopanja od določil OPPN: Konzolni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti segajo približno 0,50 m preko tlorisnih gabaritov stavbe nad javno površino, ki jo določa OPPN. V 59. členu odloka OPPN je dopuščeno, da ob Gosposvetski cesti prek meje predvidene stavbe sega konzolni nadstrešek na nivoju venca, druga odstopanja pa niso dopustna.

Ad c. – klet

Odstopanja od določil OPPN: V OPPN 106 - Kolizej so odstopanja od podzemnih gabaritov objekta določena v 59. členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev). Določeno je, da tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogojem, da ne posegajo izven parcelnih mej.

Načrtovani objekt – skupna klet objektov A, B in C, ki mu pripada gradbena parcela P1 (v prostorski enoti PE1), pod nivojem terena z delom objekta (kletna garaža na nivoju 1. kleti) posega v prostorsko enoto PE2 oziroma v gradbeno parcelo P2 obstoječega objekta D. Del 1. kleti, ki posega v gradbeno parcelo P2/prostorsko enoto PE2, je manjšega obsega, in sicer je le tolikšen, kolikor je to nujno potrebno za ureditev ustreznih krivin poti za avtomobile v kletni garaži. Zemljišče v prostorski enoti PE2, v katerega bo posegla kletna etaža, je v lasti investitorja (zemljiški parceli št. 2655/2 - del in 2665/1 - del, obe k. o. Ajdovščina).

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen ZUrep-2

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za dele EUP MS-132, MS-171 in MS-172 so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUrep-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14).

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja kompleksa Vila in Palača Schellenburg ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN MOL ID in OPPN so:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo (ulomljena gradbena meja) iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUrep-2 za odstopanje pod točko a.,
- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje) iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUrep-2 za odstopanja pod točko b.,
- neustrezna parcelna struktura (razlika med gradbeno parcelo in zemljiškimi parcelami v lasti investitorja) iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUrep-2 za odstopanje pod točko c.

Objektivne okoliščine so podrobneje navedene v točki 4.3 elaborata, ki je priloga k tej pobudi.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana ter ne spreminja namenske rabe prostora.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja Vile in Palače Schellenburg, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN 106 - Kolizej, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Nameravana gradnja v

širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja - prej predvidene gradnje kompleksa Vile in Palače Schellenburg, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodobnejši fasadni ovoj. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Nasprotno, predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanja projekta Vila in Palača Schellenburg, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mestnega središča.

Gradnja kompleksa Vila in Palača Schellenburg ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni le v majhnem delu pod nivojem terena in na zemljiščih, ki so v lasti investitorja. Gradbena parcela sosednjega objekta v prostorski enoti PE2 namreč v delu, kjer je predviden poseg, presega lastniško parcelo lastnika tega objekta, ki na tem delu ne bi mogel graditi izven meje svojega lastništva.

Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev, in sicer na področjih varstva kulture dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

4. Priloge	
<input checked="" type="checkbox"/>	I. Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DELE ENOT UREJANJA PROSTORA MS-132, MS-171 IN MS-172 Datum izdelave elaborata: oktober 2019 Izdelaevalec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: 1520 A
<input type="checkbox"/>	II. Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input type="checkbox"/>	III. Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV. Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

1. Pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.



Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

MATEJ SODIN

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

REITENBURG d.o.o.
Železna cesta 18
SI-1000 Ljubljana

